

询价建议书

委托法院：广州市白云区人民法院

标的物名称：广州市越秀区二沙岛晴波路 23 号 101 房住宅
房地产

执行案号：（2017）粤 0111 执 4782 号

询价平台：京东大数据评估平台

编 号：2019 穗询字第 1169 号

价值时点：2019 年 5 月 28 日



询价结果

询价对象为越秀区二沙岛晴波路 23 号 101 房住宅房地产，建筑面积为 210.4 平方米。

京东大数据评估平台依据委托人提供的有关资料以及估价人员实地查勘、查阅掌握的资料，根据数据参数计算、市场数据对比，综合分析影响标的物价值的各种因素，遵循估价原则，按照估价程序，依据有关法律法规和标注，将估价算法与大数据模型结合，在满足本次询价的全部假设和限制条件下，确定询价对象在价值时间点 2019 年 5 月 28 日的市场价值为 ¥15,601,160 元，大写金额人民币壹仟伍佰陆拾万壹仟壹佰陆拾元整。本询价结果在市场情况无较大波动及房地产状况未有较大改变时有效期为一年（自二〇一九年五月二十八日起至二〇二〇年五月二十七日止），若房地产市场有较大波动或超过一年或房地产状况发生变化，需重新进行询价。

询价结果明细表

标的物名称	建筑面积 (平方米)	单价 (元/平方米)	总价 (元)
越秀区二沙岛晴波路 23 号 101 房住宅房地产	210.4	¥ 74,150	¥ 15,601,160

京东大数据评估平台
二〇一九年五月二十八日

目录

一、标的物信息.....	1
二、估价方法.....	2
三、询价结果.....	3
四、附件.....	4
1. 标的的位置图.....	4
1.1 周边配套地图.....	4
2. 标的及周边环境照片.....	5
3. 委托书.....	7
4. 权属证明文件.....	8

一、标的物信息

标的调查表		
标的名称	越秀区二沙岛晴波路 23 号 101 房住宅房地产	
标的坐落	越秀区二沙岛晴波路 23 号	
权属人	罗锦明	
权利证号	150211055 号	
标的基本情况	建筑面积	210.4 平方米
	套内建筑面积	177.83 平方米
	建筑结构	钢筋混凝土结构
	土地情况	土地性质：国有 土地使用权取得方式（土地使用性质）：出让 使用期限：70 年，从 1997 年 1 月 21 日起
	房屋用途	住宅
	装修情况	有装修
	电梯情况	1 电梯 2 户
	房屋楼层	标的位于第 1 层，总楼层 6 层
	房屋朝向	东向
	使用情况	有人使用（据现场勘查所得）
	有无钥匙	无
标的权属证照情况	是否确权	是
	共有权人情况	无
权利限制情况	查封情况	法院查封
	抵押情况	有抵押
小区信息	小区名称	岭南会公寓
	开发商	广州市景兴房地产开发有限公司
	物业公司	广州市景兴物业管理有限公司
	楼龄	约 20 年
周边环境	交通	距广州地铁 8 号线鹭江站约 1500 米、距省中医二沙分院公交车站约 250 米
	生活	鑫隆百货、王朝广场、柏丽广场
	医疗	广东省中医院二沙岛分院、广州医学院第一附属医院海印分院、广东省职业病防治院
	教育	广州市育才实验学校、广州市绿翠现代实验学校（东校区）、第一〇九中学
	其他	广东省政府侨务办、广东省接待安置印支难民办公室、广州市水上运动管理中心
标的物估值	标的估价	¥ 15,601,160
	其他费用情况	截至询价时点，无欠物业管理费，其他费用情况不详

二、估价方法

本次询价标的物采用了决策树、SVM、多元回归随机森林回归、梯度上升回归树等分析预测模型结合成本法、比较法、收益法进行估价。根据《房地产估价规范》，通行的房产估价方法有市场法、收益法、假设开发法、成本法、基准地价修正法等；有条件选用市场比较法进行估价的，应以市场比较法为主要的估价方法；收益性房地产的估价，应选用收益法作为其中的一种估价方法。在无市场依据或市场依据不充分而不适宜用市场比较法、收益法、假设开发法进行估价的情况下，可采用成本法作为主要的估价方法。

成本法是求取估价对象在估计时点的重新购建价格和折旧，然后将重新购建价格减去折旧来求取估价价值的方法。重新购建价格是指在估价时点重新取得全新状况的估价对象的必要支出，或者重新开发建设全新状况的估价对象的必要支出及应得利润。折旧是指各种原因造成的估价对象价值的实际减损，其金额为估价对象在估价时点的市场价值与在估价时点的重新购建价格之差。

比较法是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。比较法计算公式： $P_i = P' * A * B * C * D$ ； $P = \sum (P_i * \text{权重系数})$ ，式中： P -待估标的物估算价格， P_i -待估标的物比准价格， P' -可比交易实例价格， A -交易情况修正系数， B -市场状况修正系数， C -区域因素修正系数， D -个别因素修正系数。

收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益成数将未来收益转化为价值得到估价对象价格的方法。收益法计算公式： $V = a / (r - g) * [1 - (1 + g) / (1 + r)^n]$ ，式中： V -标的价格， a -标的物年纯收益， r -标的物报酬率， g -收益年递增率， n -标的物有效使用年限。

决策树模型 (Decision Tree) 是在已知各种情况发生概率的基础上，通过构成决策树来求取净现值的期望值大于等于零的概率，评价项目风险，判断其可行性的决策分析方法，是直观运用概率分析的一种图解法。

SVM 模型，支持向量机 (Support Vector Machine, 常简称为 SVM, 又名支持向量网络是在分类与回归分析中分析数据的监督式学习模型与相关的学习算法。给定一组训练实例，每个训练实例被标记为属于两个类别中的一个或另一个，SVM 训练算法创建一个将新的实例分配给两个类别之一的模型，使其成为非概率二元线性分类器。此外，通过修改目标函数，SVM 也可以用来做回归预测。

多元回归模型，在回归分析中，如果有两个或两个以上的自变量，就称为多元回归。事实上，一种现象常常是与多个因素相联系的，由多个自变量的最优组合共同来预测或估计因变量，比只用一个自变量进行预测或估计更有效，更符合实际。

随机森林回归是一个包含多个决策树的分类器，并且其输出的类别是由个别树输出的类别的众数而定。这个方法则是结合 Breimans 的“Bootstrap aggregating”想法和 Ho 的“random subspace method”以建造决策树的集合。

梯度上升回归树 GBDT (Gradient Boosting Decision Tree) 又叫 MART (Multiple Additive Regression Tree)，是一种迭代的决策树算法，该算法由多棵决策树组成，所有树的结论累加起来做最终答案。它在被提出之初就和 SVM 一起被认为是泛化能力较强的算法。GBDT 中的树是回归树（不是分类树），GBDT 用来做回归预测，调整后也可以用于分类。

三、询价结果

京东大数据评估系统通过调取、筛选、排重、过滤等技术手段，得到全国一二线城市有效成交数据。其中一线城市的有效成交数据量可以达到百万条，二线城市的有效成交数据量达到数十万条。利用这些数据作为大数据评估系统的底层数据及分析依据，可以得出特定区域、特定标的类型的准确当前价格及历史成交价格曲线。

同时，拥有包括国际计算机协会（ACM）、斯坦福人工智能实验室（SAIL）等强大的算法专家团队对项目进行支持，专业定制开发的智能算法技术能够采集不同区域不同类型标的差异项对于价格的影响程度，进而对当前价格进行差异项修正。例如可以分析房产的楼层、朝向、格局、装修情况等对当地房产的价格影响程度，基于此对当前价格进行修正，得出针对具体房产的真实评估价格。

京东大数据评估系统还会搜集相同或类似拍品的司法拍卖历史成交记录，作为参考依据，给出法院专业的建议起拍价和成交几率预估。

京东大数据评估系统的数据来源由系统自动抓取、实时更新，定制开发的智能算法技术已内置进系统，计算速度为毫秒级。因此，大数据评估可以做到法院录入基本信息后实时得出评估结果、评估依据、建议起拍价及成交几率预估，大大提升了评估效率。

根据数据参数计算、市场数据对比，综合分析影响标的物价值的各种因素，遵循估价原则，按照估价程序，依据有关法律法规和标注，将估价算法与大数据模型结合，在满足本次询价的全部假设和限制条件下，确定询价对象在价值时间点 2019 年 5 月 28 日的市场价值为 ¥15,601,160 元，大写金额人民币 壹仟伍佰陆拾万壹仟壹佰陆拾元整。

询价结果明细表

标的物名称	建筑面积 (平方米)	单价 (元/平方米)	总价 (元)
越秀区二沙岛晴波路 23 号 101 房住宅房地产	210.4	¥ 74,150	¥ 15,601,160

注意：本询价结果为依据标的物关键信息，结合京东大数据评估系统计算得出询价结果，仅供估价参考，京东大数据评估平台不对询价结果承担法律责任。

四、附件

1. 标的位置图



1.1 周边配套地图



2. 标的及周边环境照片



标的所在小区入口



标的所在小区周边环境



标的所在小区内部环境



标的所在小区内部环境



标的所在楼宇外观



标的所在楼宇入口



标的所在楼宇门牌号



标的入户门口

3. 委托书

广州市白云区人民法院 大数据评估委托函

(2019)粤0111委字第160号

北京京东世纪贸易有限公司：

本院立案执行的(2017)粤0111执4782号申请执行人中国工商银行股份有限公司广州环城支行与被执行人罗锦明执行一案，在执行过程中，需依法对被执行人罗锦明名下位于广州市越秀区二沙岛晴波路23号101房进行市价房查询。根据《广州市白云区人民法院关于案件办理过程中确定房产市价试行方法》的规定，现委托你司完成以下网络司法拍卖辅助工作：

在接受拍卖辅助工作委托后3日内，对上述房产完成勘查及制作照片等事项工作，并出具房产的询价建议书。

广州市白云区人民法院
二〇一九年五月三十一日



经办人：杨勇强
电 话：83008096

广州市不动产登记查册表

产别:

房产登记号: 2013登记字1056254号

房产地址: 越秀区二沙岛晴波路23号101房

来函摘要

- * 司法类型: 查封
执行明细: 轮候查封该业.
馆收件号: 20160442
来函单位: 广州市白云区人民法院
【来函文件】
收件日期: 2016-01-25 局收件号: 201600885
(2016)粤0111执保84号协助执行通知书及民事裁定书各一份
- * 司法类型: 查封
执行明细: 轮候查封该业. [查封期限为三年, 自转为正式查封之日起算]
馆收件号: 20160672
来函单位: 广州市越秀区人民法院
【来函文件】
收件日期: 2016-02-03 局收件号: 201601322
(2016)粤0104执1023号协助执行通知书及执行裁定书各一份
- * 司法类型: 查封
执行明细: 轮候查封该业.
馆收件号: 20174613
来函单位: 广州市白云区人民法院
【来函文件】
收件日期: 2017-07-19 局收件号: 201707916
(2017)粤0111执4782号协助执行通知书及执行裁定书各一份

说明: 此表信息作为产权情况证明, 只能按查询目的使用, 查询人因不当使用给他人造成损失的, 依法承担法律责任。

电脑查册人: SV

校对入:

查册时间: 2019-04-18 15:25:12

查询单位: 广州市白云区人民法院 杨泽林 方国雄 工作证号: 穗云法执148 穗云法执149

查询内容: 登记 抵押 查封

3/5

广州市不动产登记查册表

产别： 房产登记号：2013登记字1056254号
 房产地址：越秀区二沙岛晴波路23号101房

他项权利摘要			
房屋座落	越秀区二沙岛晴波路23号101房		
权利人	广发银行股份有限公司广州分行		
权利种类	抵押权	权利部位	全部
权利面积	210.4	权利价值	
登记时间	2014-01-13	债权数额	
设定日期		存续期限	
涂销日期	2015.01.05	他项案号	2014登记1001338
他项证号	150077022	涂销案号	2015登记1000390
不动产登记证明号：			
不动产单元号：		不动产义务人：	
不动产抵押方式：			

部分涂销、续期抵押情况
<p>*最高债权额：人民币10123000元... 他项案号2014登记字1001338存案。</p> <p>说明：此表信息作为产权情况证明，只能按查询目的使用，查询人因不当使用给他人造成损失的，依法承担法律责任。</p> <p>电脑查册人：SV 校对入： 查册时间：2019-04-18 15:25:12</p> <p>查询单位：广州市白云区人民法院 杨泽林 方国雄 工作证号：穗云法执148 穗云法执149</p> <p>查询内容：登记 抵押 查封 4/5</p>

广州市不动产登记查册表

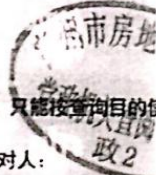
产别：
 房产登记号：2013登记字1056254号
 房产地址：越秀区二沙岛晴波路23号101房

他项权利摘要

房屋座落	越秀区二沙岛晴波路23号101房		
权利人	中国工商银行股份有限公司广州环城支行		
权利种类	抵押权	权利部位	全部
权利面积	210.4	权利价值	
登记时间	2015-01-06	债权数额	
设定日期		存续期限	
涂销日期		他项案号	2015登记1000390
他项证号	150131867	涂销案号	
不动产登记证明号：			
不动产单元号：		不动产义务人：	
不动产抵押方式：			

部分涂销、续期抵押情况

*最高债权额：人民币14428601元... 他项案号2015登记字1000390存案。



<<< 本页结束 >>>
 <<< 报表结束 >>>

说明：此表信息作为产权情况证明，只能按查询目的使用，查询人因不当使用给他人造成损失的，依法承担法律责任。

电脑查册人：SV 校对入：政2 查册时间：2019-04-18 15:25:12
 查询单位：广州市白云区人民法院 杨泽林 方国雄 工作证号：穗云法执148 穗云法执149
 查询内容：登记 抵押 查封

自[2013登记字1056254号]档案 复制人:白云法院 杨泽林,方国雄 穗云法执148、149 复制时间:2019-04-18

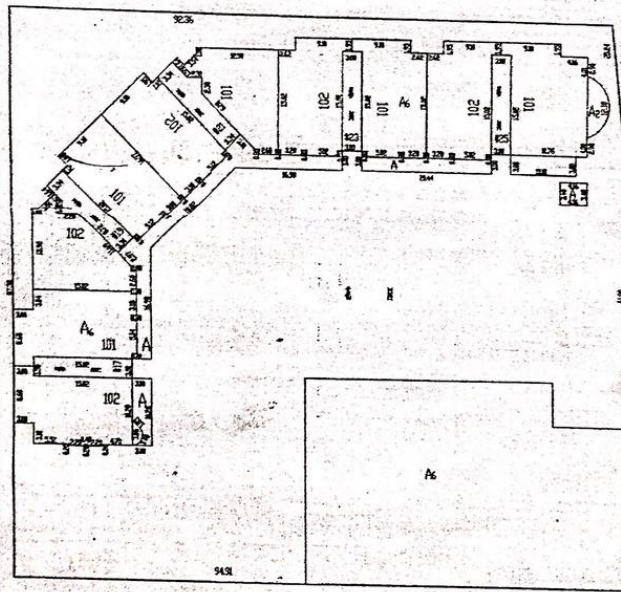
房地产分户图

11090065803

复印件

第一宗地号	沙面南街17-#25[61]和[23 101]		图幅编号	D1317-15-1	
总建筑面积	8244.2618m ²	建筑主体结构	A	套内建筑面积	177.8254m ²
其中		共有分摊面积		其中	
建筑面积	2298.6952m ²	建筑层数	6	封闭阳台	0.0000m ²
套内建筑面积	12471.0941m ²	所在层次		不封闭阳台	0.0000m ²
		单元总建筑面积			

广州市国土资源和房屋管理局



广州市国土资源和房屋管理局

路

按图注附列为准

广州市国土资源和房屋管理局

1:500 图例 专用章

2003年10月24日